

Zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

Oberzelgstrasse 16 + 18, 5612 Villmergen
Projekt 20081 / Parzelle 1980

KURZBAUBESCHRIEB

Wohnüberbauung Oberzelgli



MINERGIE®
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

Minergie-P Zertifizierte Bauweise

Beide Mehrfamilienhäuser wurden den Anforderungen der «Minergie P» Bauweise am 13.06.2023 durch die kantonale Fachstelle geprüft und provisorisch zertifiziert.

Der aktuelle Minergie-P Standard basiert auf:

- Eigenstromproduktion von Energie durch Fotovoltaikanlagen. Diese sind auf den Hauptdächern positioniert und tragen zur Energieeffizienz innerhalb der Überbauung bei.
- Optimierte Gebäudeisolation, kontrollierte Lüfterneuerung und Sommerlicher Wärmeschutz
- Gemeinschaftliche Heizanlage (Erdsondenheizungen)
- Luftdichtheits-Messkonzept und Messungen nach Erstellung der Gebäude (Blower-Door)
- Einfache bauliche Massnahmen für e-Mobilitäts-Tauglichkeit von Minergie-Gebäuden

Die kantonale Fachstelle hat unter folgenden Registrationsnummern für die provisorischen Zertifikaten freigegeben:

Haus (MFH) A, Oberzelgstrasse 16, 5612 Villmergen AG-851-P
Haus (MFH) B, Oberzelgstrasse 18, 5612 Villmergen AG-852-P

Die definitive Minergie-P Zertifizierung erfolgt nach Fertigstellung der Gesamtüberbauung.

ROHBAU

Wände

Im Untergeschoss Aussenwände in Stahlbeton, Innenwände in Stahlbeton, Back- oder Kalksandstein. In den Wohngeschossen Aussenwände in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Innenwände aus Backstein, wo notwendig aus Stahlbeton.

Fassaden

Hinterlüftete Holzfassade, Konstruktion – und Dämmstärken gemäss Minergie-P Nachweis. Kompaktfassade bei Garagenrampe mit Putzstruktur. Farben nach Konzept der Bauherrschaft.

Aufzüge und Treppenanlagen

Die Treppen- und Lifтанlagen sind aus Stahlbeton gefertigt. Diese befinden sich innerhalb des Wärmedämmperimeters. Innentreppen nach Farb- und Materialisierungskonzept der Bauherrschaft. Handläufe aus Holz oder Metall.

Hauptdächer

Flachdachkonstruktion gedämmt mit Dachrandabschlüssen aus beschichteten Aluminiumblechen, Einfassungen auf dem Dach aus Aluminium oder Chromstahl. Oberflächen passend zu Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft. Auf den Hauptdächern wird die Fotovoltaikanlagen installiert.

Fensteranlagen

Holz-Metallfenster mit dreifach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den amtlichen und energetischen Vorschriften. Ein Dreh-Kippfensterflügel oder Lüftungsflügel pro Zimmer. Oberflächen definiert durch das Farb- und Materialkonzept der Bauherrschaft. Innenseiten in Holz weiss gestrichen. Einbruchhemmende Beschläge und Gläser auf Anfrage beim Ersteller mit Mehrkosten möglich.

Sichtschutz / Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Rafflamellenstoren aus Leichtmetall lackiert gem. Materialkonzept, motorisiert und elektrisch bedienbar. Zwei motorisierte Sonnenstore pro Geschosswohnung, in Attikageschoss eine grosse Store. Farbkonzept der Konstruktion- und Stoffausführung nach Auswahl der Bauherrschaft.

Wohnungseingangs- und Zimmertüren

Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus aus Holz mit umlaufender Falzdichtung. Erhöhte schalldämmende und klimatisch bedingte Ausführung. Türrahmen in Massivholz. Schliessung mit Treplan, Sicherheitsschild und Schliessleiste. Registrierte Schlosszylinder Kaba-Star oder dergleichen. Alle Zimmertüren mit Zargen aus Stahlblech, gestrichen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen. Türblätter in Holz- bzw. Holzwerkstoffen, Kunstharz belegt weiss, Türdrücker mit Rosetten gemäss Standardkollektion des Türlieferanten.

INSTALLATIONEN

Elektroanlagen

Bestückung der Wohnungen und allgemeinen Räume mit Elektrokonzept gemäss Norm-Installationsplan. Die Wohnungen werden mit LED-Spot, Lampenstellen, Schaltern und Steckdosen in allen Zimmern sowie Multi-Medien-Anschluss und Sonnerie- mit Gegensprechanlage ausgestattet. Genau Definition durch die Elektroinstallationspläne der einzelnen Wohnungen sowie der allgemeinen Gebäudeteile.

Heizungen

Technikräume mit Heizzentralen pro Haus, diese befinden sich im Untergeschoss. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch Erdsonden-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. In den einzelnen Wohnungen wird die bezogene Energie erfasst (Wärmezähler) und über die individuellen Unterverteilungen in die Wohnräume verteilt. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Alle Nebenräume wie Keller, Bastelräume (Dispo), Fahrradstellraum, Treppenhäuser und Zugänge zur Tiefgarage bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt.

Lüftungsanlagen

Jede Wohnung verfügt über eine autonome kontrollierte Wohnraumlüftung. Dampfabzugssysteme in den Küchen sind in Umluftfunktion ausgeführt. Die Keller und Disporäume werden mit einer Adsorptionsentfeuchtungsanlage ausgerüstet mit minimalem Luftwechsel und Frischluftzufuhr. Die Tiefgarage wird entlüftet gemäss Vorschriften.

Sanitäranlagen

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Installationen gemäss detaillierter Ausschilderung und Budgets. Pro Einheit zwei Duschen. Die Duschen sind stufenlos begehbar mit Wasserrinne und Duschglaswand. Waschtische mit Unterbaumöbeln und Spiegelschrank gemäss Grundrisskonzept. WC-Anlagen mit Leerrohr für Dusch-WC Vorbereitung. Pro Einheit ein Waschturm im Reduit und je nach Wohnung einen zusätzlichen Waschtrog. Ein Kalt-Wasseranschluss auf den Terrassen und im Gartenbereich. Wasserenthärtungsanlagen in den Technikräumen für reduzierte Kalkbildung.

INNENAUSBAU

Wohnküche mit Kochinsel

Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten der Firma V-Zug und Bora. Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld (Induktion) mit integrierten Dunstabzug, Backofen, Steamer und Kühlschrank. Küchenmöbel-Fronten mit QD Melaminharz beschichtet, Griffe in Edelstahl Look, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung Preisklasse 2 oder 3.

Garderoben

Einbauschränke mit Normelementen gemäss den Planvorlagen. Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen.

Bodenkonstruktion und Beläge

Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Wohn-Essbereich, Küche und Zimmer: Parkett (beispielsweise Eiche mit Sockel weiss). Nasszellen und Reduit keramische Platten. Gartenterrassen und Balkone mit Zementplatten gemäss Muster. Tiefgarage und Einfahrtsrampe mit Hartbetonüberzug, Einfahrtsrampe gerillt. Unbeheizte Räume im Untergeschoss mit Zementmörtelüberzug.

Wandbeläge

Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb. Nasszellen bis Oberkante Türe mit keramischen Platten im Apparatebereich, Restflächen mit Abrieb. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Steinabdeckung.

Decken

Wohn- und Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, weiss gestrichen.

Umgebungsgestaltung und Materialisierung

Gartenwohnungen mit privaten Gartenbereichen gem. Definition der StoWe Unterlagen bestehend aus Flächen mit Wiesen, und lockeren Heckenbepflanzungen und Sitzplatz mit Zementplatten. Begehbare Flächen auf den Terrassen und Balkone mit englisch verlegten Zementplatten. Hofmöblierung und Bepflanzung gemäss Konzept der Bauherrschaft. Beleuchtung der Wege gemäss Vorlage des Elektrofachplaners. Veloabstellplätze gemäss Situationsplan.

Rechtliche Grundlage

Vertragliche Grundlagen sind im detaillierten Baubeschrieb, den Vertragsplänen sowie dem Kaufvertrag ausführlich definiert.